

购房认筹金迟迟退不了咋办？

“2022年1月9日，我在俊发观云海项目售楼部缴纳1万元认筹金并签订了《商品房认购协议书》，约定3天内不买房的话认筹金无条件全额退还。我在1月10日确定不买房并提出退款要求，至今已经过去4个多月还是没收到退款。”近日，昆明市民狄女士致电本报新闻热线反映情况。

认筹2万元开盘选房抵房款，认筹5万元购房享9.5折，现在认筹还有好礼赠送……诸如此类的营销，大家早已见惯。但是，交了认筹金后没有在开发商处购房，认筹金能不能退？认筹金和定金有何区别？在交购房认筹金前，该注意什么？

闹心

退款时间一推再推

据狄女士介绍，观云海项目售楼部提供的《商品房认购协议书》里并没有对认筹金的退款时间和方式作明确规定，在她反复强调和坚持下，项目销售人员才承诺“3天之内确认不买房就办理退款，30个工作日内到账”。

狄女士称，按照原本约定的时间，认筹金应该在3月1日前退还，但到了3月初，项目销售人员表示“退款申请还在走流程，预计4月30日到账”。到了5月初，退款依然未到账，售楼部称“退款流程还在办理中”。多番沟通无果，狄女士只得向主管部门和主流媒体反映并求助，目前得到售楼部的回复是“5月31日前退款到账”。“退款时间一推再推，不知道这次能不能真的到账。”狄女士仍然心存疑虑。

狄女士遇到的问题并非个例。记者查询发现，今年3月至5月，已有多位网民在人民网领导留言板反映观云海项目认筹金迟迟不退的问题，缴纳的认筹金从2万元到20万元不等。其中一位网友在3月18日留言，称自己于2021年1月28日在观云海项目缴纳认筹金20万元，开发商承诺2021年5月前选房，如在选房前不想购买了，可随时退还认筹金。可是，该网友等到2021年10月仍未收到选房通知，其间多次询问未果。他于2021年11月申请退还认筹金，可直到2022年3月中旬依然没有收到退款，开发商也没有给出明确的退款时间。4月21日，官渡区住房和城乡建设局对其留言作出回复：“经向云南中望置业有限责任公司（俊发旗下公司）负责人调查核实，该开发公司已发起了退款申请，预计将于2022年5月中旬退款给您。今后，官渡区住房和城乡建设局将督促该开发公司尽快退款给您。”

对于消费者反映的问题，俊发方面表示，每一笔退款申请都在陆续办理中，需要按照发起的先后顺序进行办理。此前，俊发集团曾在4月28日召开业主沟通会，针对当前俊发面临的困难和企业运营的实际情况，俊发进行了详细说明并系统性提出解决问题的办法措施，同时承诺年内保质保量交付超过3.6万套住房。

“买房选房本来是件高兴的事，却被认筹金搞得很闹心。”对于俊发的回复，狄女士表示，希望俊发能够真正担起本土头部房企的责任，对消费者负责，希望这次的等待不会又以失望告终。

注意

没有选择购房认筹金可以退

其实，购房认筹金退款难、退款慢的问题不仅存在于俊发观云海项目。云南省内乃至全国各地有不少网友在人民网领导留言板反映商品房项目购房认筹金迟迟不退的问题，寻求帮助。“希望购房认筹金能够得到有效监管，保障公民的合法权益。”有网友在留言的同时提出了期盼，希望能从根源上解决好这个令群众“急难愁盼”的问题。

记者在梳理人民网领导留言板上关于购房认筹金的留言时发现，不少网友对购房认筹金和定金界定不清。为此，记者采访了云南睿震律师事务所主任朱禹睿。朱禹睿表示，所谓购房认筹，其实就是开发商在项目正式发售前让消费者预付一定数额的诚意金，约定在购房时按照付款时间的先后顺序挑选房屋，并享受优惠价格的一种销售手段。既然是销售手段，在没有签订任何条款的时候，认筹金是不具备法律效力的，因此，消费者如果没有选择购房，在认筹过程当中所交的认筹金、诚意金是应该退还的。

《商品房认购协议书》并非《商品房买卖合同》，购房认筹金与定金也是两个不同的概念。朱禹睿指出，认筹金是购房者买房诚信意愿的一种表达，不具备法律属性，也不具备担保、惩罚性质。在购房者不愿购房的情况下，开发商应当将认筹金如数退还给购房者。而定金是在合同订立或履行之前支付的一定数额款项。依据《民法典》第五百八十六条、第五百八十七条的相关规定，若买家不履行合同，无权要求返还定金，开发商不履行合同的，应双倍返还定金。如果双方有合同约定为定金，则可按照合同约定执行。

“未经购房者同意，认筹金不会自动转成定金，如果要将认筹金转为定金，需要经过双方进行书面确认。”朱禹睿强调。

支招

签字交钱之前务必做足功课

购房者在签署认购协议、交认筹金前，需要特别注意哪些问题呢？

首先，最重要的是，查验“五证”。

“五证”即不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证。业内人士提醒：“未取得商品房预售许可证的商品住房项目，房地产开发商不得进行预售，不得以认购、认筹、预定、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或者变相收取诚意金、预定款等性质的费用。”

其次，逐字逐句看清协议，不留盲区。

朱禹睿指出，不管是认筹协议还是缴纳一定数额的认筹金，都需要签订凭证，购房者一定要仔细查看协议条款，对不明白的内容要及时提出，要求对方予以解读。有以下情况的，购房者要引起警觉，格外慎重。如，认筹协议是否约定“因购房者个人原因不再购房，那么认筹金不退还”等损害购房者权益的条款？是否把认筹金偷换概念定金？是否约定“购房者认同直接将认筹金转为定金”？

第三，认筹金退款细节可签进“补充条款”。

通常开发商提供的《商品房认购协议书》都是模板合同，若条款对购房者权益含糊不清，购房者有异议的可以和销售方进行沟通，对购房者不购买房屋时认筹金何时退还、退还金额等细节性条款，协商一致后以“补充条款”的形式附加在协议之后。“补充条款”务必盖章确认。举例来说，由售楼部销售人员对双方约定条款签字按手印的，存在其无权代表企业签署协议而致条款无效的风险。

朱禹睿建议购房者，如果开发商不退还认筹金，或是退款迟迟不到账，多次协商无果的，购房者可以向房管局、工商局等部门投诉，或直接向法院提起诉讼，但必须保留支付认筹金时签署的协议、收据、转让票据等证据。

本报记者 颜媛

4月昆明新建商品住宅销售价格环比降0.1%

5月18日，国家统计局发布的4月份商品住宅销售价格变动情况统计数据显示，4月，全国70个大中城市中，商品住宅销售价格下降城市个数增加，一二三线城市商品住宅销售价格环比总体呈降势、同比继续走低。其中，昆明新建商品住宅销售价格环比下降0.1%，同比下降2.9%；二手住宅销售价格环比上涨0.6%，同比下降0.5%。这是昆明二手房价格继3月之后再次环比小幅上涨。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆分析指出，4月，70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有47个和50个，比上月分别增加9个和5个。其中，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.1个百分点；二手住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅与上月相同。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.1%；二手住宅销售价格环比下降0.3%，降幅比上月扩大0.2个百分点。从同比来看，一二三线城市商品住宅销售价格同比涨幅回落或降幅扩大，新建商品住宅和二手住宅销售价格同比下降城市分别有39个和56个，比上月分别增加10个和9个。

就云南来看，4月，昆明新建商品住宅销售价格环比下降0.1%，同比下降2.9%；大理新建商品住宅销售价格环比下降0.7%，同比下降6.1%。二手住宅销售价格方面，昆明环比上涨0.6%，环比涨幅与北京并列第二，仅次于成都。大理二手住宅销售价格环比下降0.9%，同比下降5.7%，较3月降幅进一步扩大。

继3月昆明二手住宅销售价格环比上涨0.4%后，4月昆明二手住宅市场依然维持了上升热度。业内人士认为，这与4月中旬昆明市《关于促进房地产市场稳地价稳房价稳预期工作的意见》发布后，公积金贷款额度放宽，二套房首付由50%调整为30%等因素息息相关。“从去年第四季度以来，越来越多刚需购房者咨询二手房，其中不乏置办婚房的年轻人，诉求就是要现房，即买即住，周边配套成熟。”一位房产经纪人表示，目前昆明二手房市场价格比较平稳，小幅波动。

本报记者 颜媛

